



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2019. augusztus 27-i ülésére

Tárgy: A balatonfűzfői 1495/88/A/28 helyrajzi szám alatti (Bugyogóforrás u. 2.) padlástér értékesítése

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Székelyné Tóth Barbara aljegyző
Nemesiné Bucsai Anikó települési főmérnök

A képviselő-testület 76/2019. (06. 18.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Balatonfűzfő, Bugyogóforrás u. 2. szám alatti társasház önkormányzati tulajdonban álló, 1495/88/A/28 hrsz-ú padlástérét értékesítésre kijelöli. Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészült.

A padlástérben a szabályozási terv előírásai szerint a lakás funkcionálisan túl igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetés helyezhető el. A kérelmező a tetőszerkezet cseréjével, térdfal magasítással lakásokat szeretne kialakítani. A jelenlegi tetőszerkezet kialakításánál és műszaki állapotánál fogva nem tartható meg, jelen állapotában néhány éven belül felújításra szorul.

Az ingatlan értékesítési feltételeinek megteremtéséhez a vagyonrendeletet módosítani szükséges.

A fentiekre tekintettel kérem a képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat megvitatására, továbbá a vagyonrendeletet módosító rendelet elfogadására.

...../2019. (08. 27.) Kt. határozat

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. versenytárgyaláson értékesíteni kívánja az önkormányzat tulajdonában lévő balatonfűzfői 1495/88/A/28 helyrajzi szám alatti (Bugyogóforrás u. 2.) padlástér ingatlant.

A pályázat a határozat mellékletét képezi. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázat nyertesével az adásvételi szerződést aláírja.

2. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti pályázati eljárás eredménytelensége esetén az ingatlant változatlan pályázati feltételekkel értékesítésre folyamatosan meghirdesse, és a pályázat nyertesével az adásvételi szerződést aláírja.

Felelős: Marton Béla polgármester
Határidő: azonnal

Balatonfűzfő, 2019. augusztus 15.


Marton Béla
polgármester

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2019. (. .) önkormányzati rendelete
Balatonfüzfő Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok
gyakorlásának és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló 9/2013. (III. 29.)
önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk. (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonfüzfő Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló 9/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

2. § E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Balatonfüzfő, 2019. augusztus 27.

Marton Béla
polgármester

Dr. Takács László
jegyző

Kihirdetve:
Balatonfüzfő, 2019. augusztus

Dr. Takács László
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat:

- Társadalmi-gazdasági hatása: Elősegíti a település fejlődési lehetőségét, az ingatlanok hasznosíthatóságát.
- Költségvetési hatása: Nincs.
- Környezeti, egészségi következményei: Nincs.
- Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs.
- Egyéb hatása: Nincs.
- A rendelet megalkotásának szükségessége: A képviselő-testületi döntések átvezetése.
- A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következménye: Nem egyezik a vagyonkataszterrel és a képviselő-testületi döntéssel.
- A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltétel: Rendelkezésre áll.

1. melléklet Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Balatonfűzfő Város Önkormányzata

3. melléklet a Balatonfűzfő Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról

III. Az önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonáról

300/4//	KÖZTERÜLET, STRANDFÜRDŐ ÉS ÜZLET	8184 Balatonfűzfő, SIRÁLY SÉTÁNY
357/43//	Oktatási központ (Nádfedelese)	8184 Balatonfűzfő, VASÚT SÉTÁNY
357/46//	Beépítetlen terület	
521///	Sporttelep	
603///	Általános iskola (Jókai M. Ált. Isk.)	8184 Balatonfűzfő, JÓKAI UTCA
705/4//	Közterület, üzlet	8184 Balatonfűzfő, NÉVTELEN TÉR
723/4//	Filmszínház - Községi ház	8184 Balatonfűzfő, JÓZSEF ATTILA UTCA 12
914/52//	Beépítetlen terület	
914/57//	Beépítetlen terület	
976///	Vásártér	8184 Balatonfűzfő, BALATON KRT
1018/30//	Beépítetlen terület	
1018/31//	Beépítetlen terület	
1019/3//	Beépítetlen terület	
1024/12//	Beépítetlen terület	
1032/4//	Beépítetlen terület	BALATONFÜZFŐ, BELTERÜLET
1397///	Beépítetlen terület	
1410/5//	Beépített terület (Széchenyi tér)	8184 Balatonfűzfő, SZÉCHENYI TÉR
1480/2//	Beépítetlen terület	
1488/3//	Sporttelep	8184 Balatonfűzfő, NIKE KRT
1495/134//	Autóbusz pályaudvar	8184 Balatonfűzfő, FÜZFŐGYÁRTELEP
1495/229//	Legelő	
971///	Közterület	
1495/371//	Beépítetlen terület	
1495/372//	Beépítetlen terület	
1495/362//	Beépítetlen terület	8184 Balatonfűzfő, NÉV NÉLKÜLI UTCA
1520///	Beépítetlen terület	
1622///	Közút	
1764///	Beépítetlen terület	
1765///	Beépítetlen terület	
1767/2//	Beépítetlen terület	
1810///	Beépítetlen terület	8184 Balatonfűzfő, VADRÓZSA UTCA
1813///	Beépítetlen terület (víztorony)	8184 Balatonfűzfő, VADRÓZSA UTCA
021/13//	Szántó	
021/26//	Szántó	
027/46//	Rét	
027/48//	Rét	
031/1//	Legelő	
031/3//	Legelő	
914/58//	Beépítetlen terület	
1495/119/A/	TÉZOLTÓSÁG Társas garázs műhely, raktár	
1495/161/A/2	Társasház Szállás u. 5. fsz.2	
1495/161/A/4	Társasház Szállás u. 5. fsz.4.	

1498/12/A/	Társasgarázs - FÖLDTERÜLETE	
805/28//	Beépítetlen terület	
805/29//	Beépítetlen terület	
805/30//	Beépítetlen terület	
805/31//	Beépítetlen terület	
805/32//	Beépítetlen terület	
805/33//	Beépítetlen terület	
805/34//	Beépítetlen terület	
1495/267/A/	Pince -	
1498/315//	Magánút - közforgalom elől el nem zárt	8184 Balatonfűzfő, NÉVTELEN UTCA
917/3//	Beépítetlen terület	8184 Balatonfűzfő, NÉVTELEN UTCA
1021/24//	Beépítetlen terület	8184 Balatonfűzfő, NÉVTELEN UTCA
1029/1//	Beépítetlen terület	
914/46//	Beépítetlen terület	
1416/9//	TOBRUKI HÁZIORVOSI RENDELŐ	8184 Balatonfűzfő, KÖLCSEY F UTCA 1/D
1416/11//	BEÉPÍTETLEN TERÜLET	8184 Balatonfűzfő, KÖLCSEY F UTCA
1687/2//	BEÉPÍTETLEN TERÜLET	8184 Balatonfűzfő, KALÓZ KÖZ)
1730/1//	Beépítetlen terület	8184 Balatonfűzfő, KALÓZ KÖZ)
1730/3//	Beépítetlen terület	8184 Balatonfűzfő, KALÓZ KÖZ)
1018/2//	Beépítetlen terület	
1018/34//	Beépítetlen terület	
1021/4//	Beépítetlen terület	
1021/5//	Beépítetlen terület	
1018/9//	Beépítetlen terület	
1495/332//	Beépítetlen terület	
1495/382//	Beépítetlen terület	
1495/383//	Beépítetlen terület	
914/24//	Kivett beépítetlen terület	8184 BALATONFÜZFŐ, BELTERÜLET
1021/10//	Kivett beépítetlen terület	8184 BALATONFÜZFŐ, BELTERÜLET
1018/6//	Beépítetlen terület	BALATONFÜZFŐ, BELTERÜLET
1018/4//	Beépítetlen terület	BALATONFÜZFŐ, BELTERÜLET
1018/14//	Beépítetlen terület	BALATONFÜZFŐ, BELTERÜLET
1018//29//	Beépítetlen terület	BALATONFÜZFŐ, BELTERÜLET
1495/334//	Beépítetlen terület	BALATONFÜZFŐ, BELTERÜLET
914/37//	Beépítetlen terület	BALATONFÜZFŐ, BELTERÜLET
1495/412	Beépítetlen terület és udvar	8184 Balatonfűzfő, FÜZFŐGYÁRTELEP
1495/414	Beépítetlen terület	8184 Balatonfűzfő, FÜZFŐGYÁRTELEP
1498/114//	lpartelep	8184 Balatonfűzfő, FÜZFŐGYÁRTELEP
1495/9//	Vendéglő, udvar - Szállás u. 8. iroda	8184 Balatonfűzfő, FÜZFŐGYÁRTELEP
1495/322//	Beépítetlen terület	8184 Balatonfűzfő, NÉV NÉLKÜLI UTCA
686/1//	TÁRSASHÁZ	8184 Balatonfűzfő, ARADI UTCA 3
1495/145/A/4	Garázs	
1018/29//	Beépítetlen terület	BALATONFÜZFŐ, BELTERÜLET

1495/255//	Közpark	
1495/88/A/28	egyéb helyiség	Balatonfűzfő, Bugyogóforrás u. 2.

nányzata vagyonáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának és a vagyon kezelésének gyakorlásának és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló 9/2013. (III. 29.) önkormányzati
 is) vagyonába tartozó vagyonelemek

FORGALOMKÉPES	5 267	29 684
FORGALOMKÉPES	4 511	4 511
FORGALOMKÉPES	7 685	3 742
FORGALOMKÉPES	1 676	1 676
FORGALOMKÉPES	5 565	5 565
FORGALOMKÉPES	306	306
FORGALOMKÉPES	2 356	2 356
FORGALOMKÉPES	492	492
FORGALOMKÉPES	2 781	2 781
FORGALOMKÉPES	984	984
FORGALOMKÉPES	6 296	6 296
FORGALOMKÉPES	954	954
FORGALOMKÉPES	9 927	9 927
FORGALOMKÉPES	52	52
FORGALOMKÉPES	2 745	2 745
FORGALOMKÉPES	2 288	2 288
FORGALOMKÉPES	2 113	2 113
FORGALOMKÉPES	800	800
FORGALOMKÉPES	5 849	0
FORGALOMKÉPES	66	66
FORGALOMKÉPES	1 343	21 343
FORGALOMKÉPES	31	31
FORGALOMKÉPES	975	975
FORGALOMKÉPES	758	758
FORGALOMKÉPES	248	248
FORGALOMKÉPES	223	223
FORGALOMKÉPES	214	214
FORGALOMKÉPES	239	239
FORGALOMKÉPES	240	240
FORGALOMKÉPES	412	412
FORGALOMKÉPES	1 047	1 047
FORGALOMKÉPES	733	733
FORGALOMKÉPES	1 647	1 647
FORGALOMKÉPES	2 536	2 536
FORGALOMKÉPES	1 258	1 258
FORGALOMKÉPES	4 411	4 411
FORGALOMKÉPES	729	729
FORGALOMKÉPES	743	743
FORGALOMKÉPES	3 265	3 265
FORGALOMKÉPES	48	248
FORGALOMKÉPES	335	15
FORGALOMKÉPES	335	0

FORGALOMKÉPES	0	0
FORGALOMKÉPES	1 010	1 010
FORGALOMKÉPES	1 080	1 080
FORGALOMKÉPES	1 080	1 080
FORGALOMKÉPES	1 080	1 080
FORGALOMKÉPES	1 037	1 037
FORGALOMKÉPES	1 037	1 037
FORGALOMKÉPES	1 038	1 038
FORGALOMKÉPES	248	248
FORGALOMKÉPES	693	693
FORGALOMKÉPES	2 690	2 690
FORGALOMKÉPES	937	937
FORGALOMKÉPES	4 082	4 082
FORGALOMKÉPES	1 456	1 456
FORGALOMKÉPES	673	673
FORGALOMKÉPES	382	382
FORGALOMKÉPES	49	49
FORGALOMKÉPES	265	265
FORGALOMKÉPES	414	414
FORGALOMKÉPES	1 547	1 547
FORGALOMKÉPES	3 255	0
FORGALOMKÉPES	641	0
FORGALOMKÉPES	743	0
FORGALOMKÉPES	1 068	0
FORGALOMKÉPES	1 833	0
FORGALOMKÉPES	82	82
FORGALOMKÉPES	1 110	1 110
FORGALOMKÉPES	1 691	846
FORGALOMKÉPES	1 063	354
FORGALOMKÉPES	1 224	187
FORGALOMKÉPES	1 086	362
FORGALOMKÉPES	725	60
FORGALOMKÉPES	1 163	97
FORGALOMKÉPES	1 248	1 248
FORGALOMKÉPES	2 305	192
FORGALOMKÉPES	587	587
FORGALOMKÉPES	463	463
FORGALOMKÉPES	3 130	3 130
FORGALOMKÉPES	954	954
FORGALOMKÉPES	346	346
FORGALOMKÉPES	4 036	9
FORGALOMKÉPES		0
FORGALOMKÉPES	1 163	97

FORGALOMKÉPES	717	717
FORGALOMKÉPES	689	689

I.

**VERSENYTÁRGYALÁS FELTÉTELEIRŐL SZÓLÓ
TÁJÉKOZTATÓ**

Balatonfüzfő Város Önkormányzata a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény „Szerződéskötés versenyeztetési eljárás során” című XIV. fejezetében foglaltak, a Balatonfüzfő Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló 9/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelete, valamint a 76/2019. (VI. 18.) Kt. számú határozata értelmében **versenytárgyaláson kívánja értékesíteni a tulajdonában lévő balatonfüzfői 1495/88/A/28 helyrajzi számú ingatlant.**

A Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében elővásárlási jog illeti meg.

A balatonfüzfői 1495/88/A/28 helyrajzi számú ingatlan értékesítésének versenytárgyalási induló ára:

7.380.000,- Ft + áfa

A versenytárgyalás helye és időpontja:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata – Városháza – Kompolthy terem

8184 Balatonfüzfő, Nike krt. 1.

2019.-én 11.00 órai kezdettel

A versenytárgyalási eljárás:

- A versenytárgyalást a jegyző, vagy a jegyző által megbízott személy vezeti.
A versenytárgyalás megkezdésekor a jelentkezőknek a versenytárgyaláson való részvételi jogosultságukat személyazonosító igazolvánnyal vagy meghatalmazáson alapuló képviselő esetén közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással kell igazolniuk.
- A versenytárgyalás megkezdésekor ajánlattevőnek be kell mutatnia Balatonfüzfő Város Jegyzőjének igazolását arról, hogy az ajánlattevőnek nincs adótartozása.
- A versenytárgyaláson a vételár az induló árról 100.000,- forintonként emelkedik. A versenytárgyalás addig folytatódik, ameddig az ajánlattevők érvényes ajánlatot tesznek.

- A versenytárgyalás nyertese az az ajánlattevő, aki a legmagasabb vételi ajánlatot teszi, és a versenytárgyalás feltételeiről szóló tájékoztatóban foglalt feltételeket elfogadja.
- Eladó és vevő – a közöttük létrejött ajánlati kötöttség alapján – a versenytárgyalás eredménye kihirdetése napjától számított 60 napon belül adásvételi szerződést kötnek egymással.
- Vevő a vételárat a szerződéskötéssel egyidőben fizeti meg.
- Amennyiben a megadott határidőn belül az adásvételi szerződés nem jön létre, illetve a vételár nem kerül megfizetésre, az ajánlati kötöttség megszűnik, és az adásvételi szerződés megkötésére az az ajánlattevő lesz jogosult, aki a következő legjobb ajánlatot tett.
- Az adásvételi szerződés ügyvédi költségeit és az ingatlan-nyilvántartási átvezetés költségeit vevő fizeti.

II.

A VERSENYTÁRGYLÁS TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN ADATAI

A balatonfüzfői 1495/88/A/28 helyrajzi számú ingatlan adatai

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Megjelölés: egyéb helyiség (padlástér)

terület: 689 m²

tulajdonos Balatonfüzfő Város Önkormányzata

tulajdoni hányad: 1/1

Az ingatlant a mellékelt tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jogok terhelik.

Az ingatlanok környezete

A település szabályozási terve Vt1 jelű településközponti övezetbe sorolja az ingatlant, melyen belül a padlástérben – a lakó rendeltetésen kívül - igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetés is kialakítható. A megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m lehet.

Az ingatlan helyi értékvédelmi területen található.

Építési engedélyhez kötött építési munkák esetében településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az engedélyezési eljárást megelőzően.

III.

MELLÉKLETEK

Az ügyben döntő képviselő-testületi határozat kivonata

Térképmásolat

Tulajdoni lap másolat szemle

Balatonfűzfő, 2019. augusztus 27.

Marton Béla

Balatonfűzfő város polgármestere

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



Értékelt ingatlan: **8184 Balatonfűzfő 1495/88/A/28 Hrsz "padlástér"**

Megbízó adatai: **Balatonfűzfő Város Önkormányzata**

Megbízás célja: Piaci érték meghatározása eladási ár kialakítása céljából

Készült: 1 példányban

Kapják: Megbízó

Kelt, Balatonfűzfő, 2019. augusztus 15.

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Immobilárium Kft

8175 Balatonfűzfő, Árpád u. 29.
Telefon: 70/3822-381, E-mail:immobiliarium.kft@gmail.com

Jelen szakvélemény ingatlan hasznosítást és/vagy adásvételt megelőző Képviselő-testületi döntéselőkészítési célból készült!

Az ingatlan címe

Ingatlan címe:	Ir.szám	Megye	Település		
	8184	Veszprém	BALATONFÜZFŐ		
	közterület		Házzszám	Emelet	Ajtó
	Bugyogó Forrás u.		2.	padlás	

Tulajdoni lap adatai

Helyrajzi szám:	1495/88/A /28	Tul.lap szerinti megnevezése:	PADLÁSTÉR	Tul.lap szerinti területe:	689 m2
Sorsz.	Tulajdonos(ok)	Tulajdoni hányad	Széljegyzet ill. a tulajdoni lapon III. részben bejegyzett jogok		
II/3	Balatonfűzfő Város Önkormányzata	1/1	lásd. hiteles tulajdoni lapon		

Megrendelő:

Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike krt 1.)

Az ingatlan főbb jellemzői

Alapterületek	Telek hányad területe	Teljes nettó alapterület	Hasznos alapterület (1,9m belmagasság feletti rész)
	333,0 m2	689,00 m2	586 m2
Az ingatlan fekvése:	belterület	Eszmei hányad	1056/10000
Általános állapot:	Avult, gondozatlan, nem karbantartott		

Aktuális

Forgalmi érték

7 380 000 Ft

Likvidációs érték

6 640 000 Ft

Fedezeti kategória:

Jó / átlagos x

nehézkés

problematis

Megjegyzés:

Az értékek ÁFA nélküli, per, teher és igénymentes állapotra vonatkoznak!

Helyszíni szemle időpontja:

2019. augusztus 15.

Készült:

2019. augusztus 15.

Hatálya:

90 nap

Készítette:

Rózsa László Ingatlan Vagyonértékelő
(Nyt.sz.:I-273)



MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS						
1. PROJEKT						
	Helyrajzi száma	1495/88/A/28				
	Város	BALATONFÜZFŐ				
	Beruházás	tetőtérbeépítés				
	Telekterület	3 153 m ²				
		3 153 m ²				
	Várható lakás terület (padlás * 85%):		tervezhető nettó lakás terület (teljes * 85%)	585,7	m2	
3.	TERVEZETT BEÉPÍTÉS	Nettó (m ² , db)	tervezhető hasznos lakás terület (nettó * 75%)	439,2	m2	
	Tetőtér (alapító alapján nettó terület)	689,00	tervezhető hasznos közös h. ter. (nettó * 25%)	146,4	m2	
	BRUTTÓ TERÜLET (NETTÓ * 115%)	792,35	m2			
4.	TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN					
4.1	FAJLAGOS ELADÁSI ÁRAK					
	Eladási ár lakásokra (Áfa-val)	398 878	Ft / m ²	439,24	m ²	
4.2	BRUTTÓ BEVÉTELEK ÉRTÉKESÍTÉSŐL					
	Bevétel lakás eladásból	175 202 176	Ft			
	Bruttó összbevétel		Ft	0		
4.3	NETTÓ BEVÉTELEK					
	Nettó bevétel lakás eladásból	137 954 469	Ft	0,7874		
	Nettó összbevétel	137 954 469 Ft				
5.	FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN					
5.1	Területelőkészítés					
	Bontás (haszonanyag kinyeréssel 5000 Ft/bruttó tetőtér m2)	3 445 000	Ft			
	Területelőkészítési költség összesen	3 445 000 Ft				
5.2	Közműfejlesztési hozzájárulások					
	Víz	12	db lakásra			
	Csatorna	0	Ft			
	Elektromoshálózat	0	Ft			
	Gáz	0	Ft			
	Telefon	0	Ft			
	Közműfejlesztési hozzájárulás össz:	0	Ft			
5.3.	Építkezés nettó árakon					
	tetőtér beépítés (lakás)	98 389 200	Ft			
	fajlagos kivitelezési ktsg. (tető + földem + szakipar + gépészet) 320 000 Ft/m ² *70%	224 000	Ft / m ²	439,24	m ² - hasznos beépített terület	
	Építkezési ktg összesen	98 613 200 Ft				
5.4	Szakértői díjak					
	Építész	986 132	Ft	1,0%		
	Statikus	493 066	Ft	0,5%		
	Szakmérnökök	493 066	Ft	0,5%		
	Szakértői költség összesen	1 972 264 Ft				
5.5	Menedzsment költségek					
	Kivitelezés felügyelete	1 224 698	Ft	1,2%	5.1+5.2+5.3 - ra	
	Iroda	816 466	Ft	0,8%	5.1+5.2+5.3 - ra	
	Értékesítés, marketing	1 103 636	Ft	0,8%	nettó összbevételre	
	Menedzsmentköltség összesen	3 144 800 Ft				
5.6	Tartalékképzés					
	Előre nem látható költségek	5 358 763	Ft	5,0%	5.1 - 5.5 -ig	
	Tartalékképzés összesen	5 358 763 Ft		5,0%		
5.7	Fejlesztés költsége (NETTÓ)					
	Fejlesztés költsége (NETTÓ)	112 534 027	Ft		5.1 - 5.6 -ig	
6.	FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK					
	Építkezési kölcsön kamatláb	10,00%	(átlag)			
7.	SAJÁT TŐKE (NETTÓ)					
	SAJÁT TŐKE (NETTÓ)	67 520 416	Ft	60,0%		

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS							
8.	HITEL (NETTÓ)	45 013 611	Ft	40,0%			
	Egyszeri és garanciaköltség	900 272	Ft	2,0%			
	Kamatköltség	4 652 044	Ft				
	Összes költség	118 086 343	Ft				
	Elvárt nyereség	10 128 062	Ft	15,0%			
	Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	2 361 727	Ft	2,00%			
	Összes költség :	130 576 132	Ft				
	Összes bevétel - Összes költség	7 378 336	Ft + áfa=	8 890 000	Ft (bruttó)		
9.	Maradványérték (bruttó)	9 372 600	Ft		Fajlagos érték:	13 603	Ft/m2
	Becsült nettó piaci érték	7 380 000	Ft	0,7874016			
	Minimális érték	6 640 000	Ft				

HITELKAMAT SZÁMÍTÁS MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ				
HITEL KAMAT (ÁTLAG)		10,00%		
NETTÓ ÖSSZES BERUHÁZÁSI KÖLTSÉG		112 549 478	Ft	
HITELIGÉNY		45 019 791	Ft	
Hónap	HITELFOLYÓ-SÍTÁS ÜTEMEZÉSE	HITELIGÉNY	GÖNGYÖLT HITELIGÉNY	HAVI KAMAT A FENNÁLLÓ HITEL UTÁN
1	0,00%	0 Ft	0 Ft	
2	20,00%	9 003 958 Ft	9 003 958 Ft	0 Ft
3	10,00%	4 501 979 Ft	13 505 937 Ft	75 033 Ft
4	10,00%	4 501 979 Ft	18 007 916 Ft	112 549 Ft
5	10,00%	4 501 979 Ft	22 509 896 Ft	150 066 Ft
6	10,00%	4 501 979 Ft	27 011 875 Ft	187 582 Ft
7	10,00%	4 501 979 Ft	31 513 854 Ft	225 099 Ft
8	10,00%	4 501 979 Ft	36 015 833 Ft	262 615 Ft
9	10,00%	4 501 979 Ft	40 517 812 Ft	300 132 Ft
10	10,00%	4 501 979 Ft	45 019 791 Ft	337 648 Ft
11		0 Ft	45 019 791 Ft	375 165 Ft
12		0 Ft	45 019 791 Ft	375 165 Ft
13		0 Ft	45 019 791 Ft	375 165 Ft
14		0 Ft	45 019 791 Ft	375 165 Ft
15		0 Ft	45 019 791 Ft	375 165 Ft
16		0 Ft	45 019 791 Ft	375 165 Ft
17		0 Ft	45 019 791 Ft	375 165 Ft
18				375 165 Ft
Összesen:		100%	45 019 791 Ft	4 652 045 Ft

M E L L É K L E T E K

Szakértői nyilatkozat

Alkalmazott értékelési módszer bemutatása

Tulajdoni lap (munkapéldány)

TAO kivonat

Alaprajz

Fotómelléklet

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értébecslésben szereplő tények és adatok nem helyesek. A közzétett értékek az elkészítéstől számított 90 napig érvényesek és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem vállalható szakértői felelősség olyan később jelentkező nem várt tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

A területekre vonatkozó adatok ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát, az átadott dokumentumok (építési tervdokumentáció, tulajdoni lap) hitelesnek fogadtuk el, mert a helyszíni szemlén látottakkal összhangban álltak.

Az értékelők nem végeztek az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotát feltételezve értékeltük.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlant. Nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezetvédelmi vizsgálatokat.

Az ingatlanban lévő mobil berendezések és felszerelési tárgyak értékét a forgalmi érték nem tartalmazza. A kimutatott forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A szerzők írásbeli hozzájárulása nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részei nem terjeszthetők a nyilvánosság elé. A jelentés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeket kiragadni, és önmagukban értelmezni nem szabad.

Az értébecslők kijelentik, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmilyen érdekelttségük nincs, megbízási díjuk független volt a megállapított értéktől és pártatlanságukat semmi sem befolyásolta.

Maradványértékelés módszere

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelvezetések, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke. *(Ha az első lépésben minden lényeges elemet- kivéve a földterület értékét - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével esz egyenlő. Ha a kész projekt értékéből a telkek értékét vonjuk le, akkor az előbbi maradványértékelés ellenőrzését kapjuk, azaz az „elkölthető” kiadásokra fog vonatkozni a maradványösszeg. A maradványösszeg tehát két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek” feltételezett vagyonelem értékét.)*

A maradványelvű értékelés

egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A maradványérték módszert az üres telkek v. építési helyek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek v. építési terület piaci értéke megnő, mert az új fel-használási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma. A maradványértékelési módszer a telekv. építési terület fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

Tulajdoni lap törzslap

HRSZ JEL	Művelési területek oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
1495/88			
kivett épület	0.3153	0.00	
OSSZESEN:		0.3153	0.00

Cím: 8175 BALATONFUZFO, Bugyogó Forrás utca 2.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 40979/1991.12.31

Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 36695/2009.05.29

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: létesítés

Név: BALATONFUZFO BUGYOGO FORRAS UTCA 2. SZ. ALATTI TARSASHAZ

Jogállás: társasháztulajdon

Cím: 8175 BALATONFUZFO, Bugyogó Forrás utca 2.

A lakásokra vonatkozó tulajdonjogot a balatonfüzfői 1495/88/A/1-1495/88/A/28 hrsz. számú különlapok tartalmazzák, átjegyzve a II/1. sorszámról

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 42285/2012.11.20

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DÜNANTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYOR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 0,4 kV-os földkábel és biztonsági övezete által érintett 11 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz szerint.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33455/2/2013.03.25

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DÜNANTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYOR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 0,4 kV-os vezeték és biztonsági övezete által érintett 64 m² területre az ügyiratban lévő 8/881/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint;

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 37715/2013.05.30

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Sorszám: 5 Bejegyző határozat: 44569/2016.06.23

Jog-tény neve: Vízvezetési szolgalmi jog

Név: MAGYAR ÁLLAM

Cím:

Szöveg: A területkimutatás és vázrajz szerinti 183 m² területre "A rábizott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja."

Tulajdoni lap albetét

HRSZ: 1495/88/A/28

Helység típusa: egyéb helyiség

Lakás leírása:

Terület m²: 689

Egész/félszoba szám: 0/0

Eszmei hányad: 1056/10000

Tulajdoni forma: önkormányzati

Cím: 8175 BALATONFÜZFŐ, Bugyogó Forrás utca 2.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 40979/1991.12.31

Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 40979/1991.12.31

megnevezése: padlástér

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 31736/2007.01.29

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: átszállás

Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 37715/2013.05.30

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

TAO kivonat

2. példányom

B. FÜRED

Alapító okirat



40979

Lale

A Nitrokémia Ipartelepek 8184 Fűzfőgyártó, Pf. 45. /továbbiakban: kezelő/ kezelője a balatonfűzfői sz. tul. lapon 1495/88.hrsz. alatt nyilvántartott, a valóságban Balatonfűzfő, B.forrás u. 2. sz. alatt álló, a Magyar Állam tulajdonát képező házingatlan, amelyet a 32/1969./IX.30./ Korm. sz. rendelet 2.§ /2/ bek-e alapján az 1. sz. melléklet szerinti tervrajzok és a 2. sz. melléklet szerinti műleírás alapján társasházzá alakít át.

A társasház öröklakásai / továbbiakban: társasház-öröklakás/és önálló hrsz-ra kerülő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek /továbbiakban: HELYISÉGEK/ jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és HELYISÉGEK, a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a 32/1969./IX.30./ Korm. sz. rendelet alapján értékesítés után a vevők tulajdonába kerülnek azzal a feltétellel, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymásközi jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

B/ Külön tulajdon

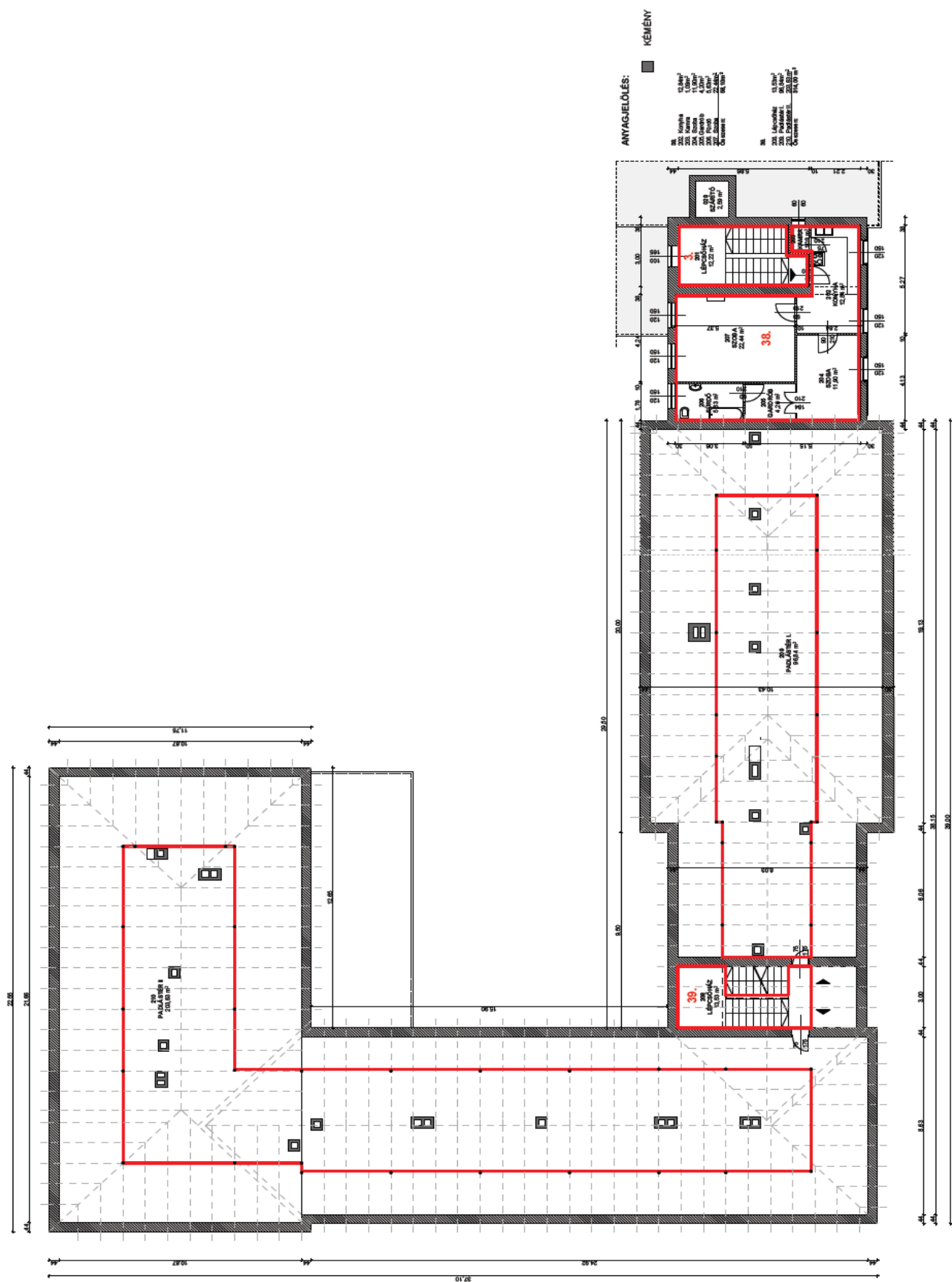
Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek természetben megosztva az egyes társasházi öröklakások, és HELYISÉGEK azok tartozékaival, felszereléseivel, szerkezeti elemével együtt. Ezek különösen a következők:

Belső válaszfalak vakolattal, belső hideg- és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágvezetékek, az elektromoshálózatból az öröklakáshoz és HELYISÉGEKHEZ tartozó leágazó vezetékek, a fogyasztásmérővel együtt.

Továbbá az egyes tulajdonostársak tulajdonába kerülnek a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni illetőségek.

A külön tulajdonba kerülő, illetve az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból megillető hányadok az alábbiak:

28/ A Magyar Államot illeti meg a terven 28/-al jelölt 689,37 m² térmértékű padláster, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 1067/10.000-ed hányadrész.

ALAPRAJZ

FOTÓMELLÉKLET

